



Juzgado de Primera Instancia
nº 9 de Barcelona y su partido.
Asunto: Reclamación contractual.
Procedimiento: Juicio Ordinario 659/2005.

SENTENCIA

En Barcelona, a 3 de junio del 2008.

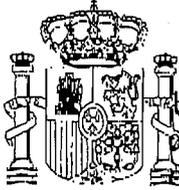
El Sr. Don JUAN IGNACIO CALABUIG ALCALA DEL OLMO, MAGISTRADO-JUEZ DEL JUZGADO Nº 9 DE PRIMERA INSTANCIA DE BARCELONA, habiendo visto los presentes autos de juicio ordinario promovidos por el Procurador don MANUEL SUGRAÑES PEROTES a instancia de INMUEBLES EN RENTA S.A. y en su defensa el Letrado Don JAIME DURANY BRUNET, contra Don LIBERTO HERNÁNDEZ GARCÍA, Doña FRANCISCA PORTELLA PONS, Doña MONTSERRAT BERDENY PERPIÑA, Doña GUILLERMINA PLAZA NOTARIO y DON MARIÀ FONT BARBERA, representados por el Procurador don JOAN GRAU MARTÍ y defendidos por el Letrado don JORDI VERDAGUER VILA-SIVILL; contra Don LUIS DOMINGO GARCÍA MILA, representado por el Procurador don JESUS LARA CIDONCHA y defendido por el Letrado Don JORDI DOMINGO, y contra Don JOAQUIN CASOLA SOCIATS, representado por la Procuradora doña JOANA MENEN AVENTIN y defendido por sí mismo.

Y habiendo visto los autos acumulados de juicio ordinario nº 211/2007, promovidos por INMUEBLES EN RENTA S.A., con la misma representación y defensa que en el pleito principal, contra Don LIBERTO HERNÁNDEZ GARCÍA, Doña FRANCISCA PORTELLA PONS, Doña MONTSERRAT BERDENY PERPIÑA, Doña GUILLERMINA PLAZA NOTARIO y DON MARIÀ FONT BARBERA, Don LUIS DOMINGO GARCÍA MILA, y contra Don JOAQUIN CASOLA SOCIATS, todos con igual representación y defensa que en el pleito principal, autos que versan sobre responsabilidad contractual en contrato de arrendamiento, dicta la presente resolución con base en los hechos y fundamentos que se dirán.

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO: Por Inmuebles en Renta S.A. se formuló demanda de juicio ordinario arreglada a las prescripciones legales el 28-10-2005 contra los demandados más arriba citados excepto don Joaquín Casola Sociats y también contra doña Mercedes Pallares Pérez, en la cual, previa alegación de los hechos y fundamentos de Derecho que estimó convenientes, solicitó se dictara sentencia condenando a los demandados a dejar pasar por sus viviendas arrendadas de la calle Enrique Granados nº 147 de Barcelona, a los operarios contratados por la actora durante 30 días hábiles seguidos para efectuar las obras de apuntalamiento que afectan a elementos comunes de la finca y previstas para cada inquilino según se indica en el proyecto a tal fin elaborado por el Arquitecto don Francisco Rosselló (doc. 32 de la demanda). Y con imposición de las costas a la demandada.

SEGUNDO: Por auto de fecha 17 de noviembre del 2005 se admite a trámite la demanda y se dispuso el emplazamiento de la parte demandada. Mediante escrito de fecha 30-



12-2005, los demandados representados por el Procurador señor Grau Martí proceden a contestar a la demanda negando lo afirmado de contrario y solicitando la desestimación de la demanda. En el mismo escrito, estos demandados formulan reconvencción en la que, tras alegar los hechos y fundamentos que consideraron oportunos, proceden a reclamar la condena de Inmuebles en Renta S.A. a realizar las siguientes obras en el edificio de la calle Enrique Granados nº 147 de Barcelona:

1º Derribo del forjado de la planta atillo y transporte de la runa al vertedero.

2º Apuntalamiento de la planta baja y de zonas puntuales de los pisos cuando se hagan los dinteles.

3º Refuerzo de las viguetas del forjado de la planta baja, colocándose nuevos perfiles metálicos IPN 140 a cada uno de los costados de las viguetas de madera.

4º Tratamiento curativo anti-termitas del forjado de la planta baja.

5º Tratamiento preventivo anti-termitas de los forjados de las plantas piso.

6º Refuerzo puntual de una vigueta de madera carcomida en uno de los pisos desocupados de la planta 4ª.

7º Formación de dinteles metálicos en las ventanas de las cocinas mediante perfiles IPN 140.

8º Reparación de grietas mediante la colocación de grapas de acero inoxidable en la pared del patio.

9º Formación de zuncho perimetral en la cara exterior de la pared del patio, mediante un perfil IPN 240.

Todo ello con imposición de las costas a la demandada reconvenccional.

El demandado señor Domingo García Mila procede a contestar la demanda en escrito de fecha 11-1-2006 en el que se opone a lo solicitado por la demandante principal afirmando que no es necesario el apuntalamiento de su vivienda, y termina solicitando la desestimación de la demanda principal con imposición de las costas a la parte actora.

Dado traslado de la reconvencción a Inmuebles en Renta S.A., la actora principal procede a contestar en escrito de 13-2-2006 en el que alega las excepciones procesales de prejudicialidad o litispendencia y litisconsorcio pasivo necesario, y, en cuanto al fondo, formula oposición y solicita su desestimación.

TERCERO.- La audiencia previa tiene lugar el 30 de mayo del 2006 con presencia de todas las partes. Por SSª, oídas las alegaciones de los litigantes, se estima la excepción de litisconsorcio pasivo necesario entendiendo que debe ser llamado a la litis el señor Casola Sociatas. El 27-6-2006 el señor Domingo García Mila efectúa alegaciones en relación a la reconvencción formulada por el resto de demandados mostrándose conforme con las obras solicitadas por ellos, y el 30-6-2006 contesta el señor Casola Sociatas mostrándose conforme tanto con la demanda de Inmuebles en Renta S.A. como con la reconvencción formulada por



algunos codemandados. La audiencia previa se celebra el 26-10-2006 con presencia de todas las partes. Se intenta llegar a un acuerdo entre las partes para lo que se suspende el acto reanudándose el 13-11-2006 sin que el acuerdo sea posible. Por SS^a se acuerda resolver en resolución aparte la excepción de litispendencia o prejudicialidad. Se proponen por las partes y aceptan por SS^a las pruebas de interrogatorio de parte, testifical-pericial, pericial y documental. Por auto de 16-11-2006 se desestiman las excepciones procesales alegadas por Inmuebles en Renta S.A. contra la reconvencción. Formulado recurso de reposición, el mismo es desestimado por auto de 22-1-2007. La vista se celebra el 27 de marzo del 2007 pero se suspende al haber instado Inmuebles en Renta S.A. un nuevo pleito (ordinario 711/2007) y haber pedido la acumulación a los presentes autos

CUARTO.- Por Inmuebles en Renta S.A. se formuló, dando lugar a los autos de juicio ordinario 211-2007, el 20-3-2007 demanda de juicio ordinario arreglada a las prescripciones legales contra todos los demandados más arriba citados en el encabezamiento, en la cual, previa alegación de los hechos y fundamentos de Derecho que estimó convenientes, solicitó se dictara sentencia condenando a los demandados a estar y pasar por el siguiente pronunciamiento:

1º que las obras de reparación, rehabilitación y conservación que se contemplan en el informe del señor Rossello Borreda (doc. 15 demanda) son necesarias a fin de mantener la finca en condiciones de servir para el uso convenido.

Subsidiariamente y caso de no estimarse lo anterior:

2º que las obras de reparación, rehabilitación y conservación que se contemplan en el peritaje judicial del proceso 659/2005 son necesarias a fin de mantener la finca en condiciones de servir para el uso convenido.

3º En los dos casos, se condene a los demandados a que faciliten las obras de acuerdo con las instrucciones de la dirección facultativa de las mismas.

Y con imposición de las costas a la parte demandada.

QUINTO.- Mediante auto de 27-3-2007 se admite a trámite la demanda y se emplaza a los demandados. El 27-4-2007 don Luis Domingo Garcia Mila se allana al punto a) del suplico de la demanda. El señor Casola Sociatas comparece el 3-5-2007 sin contestar a la demanda y el resto de demandados se opone en escrito de 3-5-2007 en el que se solicita la desestimación de la demanda. Por auto de 27-4-2007 dictado en el proceso principal se acuerda la acumulación de autos. Por auto de 7-5-2007 en el proceso 7-11-2007 se acepta la acumulación y se tiene por allanado al señor Domingo Garcia Mila. Una vez unidos los autos, mediante escrito de Inmuebles en Renta S.A. y del señor Domingo Garcia Mila de fecha 27-4-2007, ambas partes manifiestan que la inmobiliaria desiste de su demanda principal (autos 659/2005) respecto a este comdemandado lo que él acepta, y sin costas. Por auto de 7-5-2007 se tiene a por desistida de su demanda inicial contra don Luis Domino Garcia Mila si bien el citado demandado continúa en la litis a efectos de la reconvencción y de la nueva demanda de Inmuebles en Renta S.A. El auto de acumulación 27-4-2007 es recurrido en reposición que es desestimada por auto de 3-9-2007.

SEXTO.- La audiencia previa del pleito acumulado se celebra el 22-10-2007 con presencia de las partes salvo don Luis Domingo y don Joaquín. Se solicitan y admiten las



pruebas de interrogatorio de parte, testifical-pericial, pericial y documental. La vista se celebra el 30-4-2008 y en ella se practica la prueba prevista excepto cierta testifical-pericial por imposibilidad de asistencia del testigo-perito, por lo que se acuerda la práctica de esta prueba mediante diligencia final para el 19 de mayo del 2008. Formuladas conclusiones por escrito por las partes, queda concluso el pleito para sentencia mediante diligencia de ordenación de 28-5-2008.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

PRIMERO: Entrando en el análisis del fondo del asunto, sostiene Inmuebles en Renta S.A. (en adelante, IRSA) en su demanda principal que es una sociedad que se dedica a la actividad de alquiler de inmuebles y que es propietaria del edificio sito en el nº 147 de la calle Enrique Granados de Barcelona, bien adquirido el 14-3-2001. La demandante expone que puso en marcha un plan de rehabilitación del edificio y que el 29-7-2004 el inquilino dejó el local bajos de la finca tras haber renunciado al contrato de arrendamiento, momento en que se detectó el grave estado en que se encontraba la estructura del edificio. Alarmada por esta situación, IRSA la habría puesto en conocimiento de la Fiscalía y del Ayuntamiento de Barcelona, habiendo incoado el ente municipal el expediente contradictorio de ruina y habiendo ordenado, en el ínterin, el apuntalamiento de distintas partes de la finca. Afirma IRSA que algunos inquilinos se han opuesto a la entrada de operarios de la propiedad en sus viviendas para proceder al apuntalamiento exigido por el Ayuntamiento y concluye reclamando que se condene a los inquilinos a permitir el acceso a sus viviendas a los fines exigidos por el ente municipal.

Ante la reclamación inicial formulada de contrario, los demandados representados por el Procurador señor Grau Martí se oponen con rotundidad a las pretensiones de la propiedad. Admiten estos inquilinos que la demandante principal es la dueña del edificio pero afirman que la intención de IRSA era hacer negocio maniobrando para poner fin a los contratos de arrendamiento que están sometidos a la LAU 1964 y poder así efectuar nuevos contratos a precio de mercado. Niegan estos demandados que la actora principal haya puesto en marcha ningún plan de rehabilitación de la finca, añadiendo que IRSA se ha limitado a solicitar ciertos presupuestos y a efectuar unas obras insignificantes por su propio importe, todo ello desde su adquisición en el año 2001. Consideran estos demandados que no se ha acreditado en absoluto la necesidad de apuntalamiento de sus viviendas, añadiendo que el estado de conservación de la vivienda dista mucho de estar en la situación límite que la propiedad pretende dar a entender. Por otra parte, estos demandados formulan reconvencción solicitando que se imponga a IRSA la realización de ciertas obras de reparación y conservación en el edificio que estiman imprescindibles para que en adecuado estado para el uso que le es propio. En cuanto al señor Luis Domingo García-Mila, simplemente reseñar aquí que, en primer lugar, se opuso contundentemente a la demanda de IRSA si bien con posterioridad la propiedad desistió respecto de este señor con su conformidad, de modo que se dictó auto teniendo a la actora principal por desistida respecto de este señor; y, en segundo término, que este inquilino efectuó manifestaciones mostrándose conforme con la necesidad de realización de las obras objeto de la reconvencción. Por otra parte y en cuanto al señor Casola Sociats, este inquilino ha mostrado su total conformidad con las pretensiones tanto de IRSA como de los reconvinientes.

Frente a la reconvencción formulada por algunos inquilinos, la entidad IRSA se opone considerando que, en este caso, se está instando a la propiedad la realización de obras tanto en



procede administrativa como en sede civil, produciéndose una duplicidad de actuaciones lo que genera complejidad, y añadiendo que esta última aumenta aun más ante la posibilidad de que en sede administrativa o contenciosa pueda declararse la ruina de edificio. Por otra parte, considera IRSA que ex art. 1.554 CC y de acuerdo con la LAU 1964, no se le pueden imponer obras que superen la reparación y constituyan una reconstrucción del edificio.

SEGUNDO.- En la demanda que da origen a los autos 711/2007 que se han acumulado a los presentes, la propiedad del inmueble IRSA reitera los hechos ya expuestos en su primera demanda y añade que la finca de autos precisa de ciertas obras de reparación y rehabilitación pero no solamente para garantizar su seguridad y salubridad sino también para que quede en adecuadas condiciones para servir al uso pactado, y se muestra conforme con asumir y realizar esas obras (las del informe de su perito y las impuestas por la autoridad administrativa). Y concluye IRSA solicitando en este sentido lo que se ha hecho constar ya en los antecedentes de esta sentencia.

Ante esta segunda reclamación, el señor Garcia Mila se allana y el señor Casola Socias nada tiene que oponer ya que no contesta a la demanda. Por su parte, el resto de inquilinos de la finca inician su contestación negando la legitimación activa a IRSA para formular la demanda en los términos en que lo hace. En cuanto al fondo, reiteran estos demandados cronológicamente los hechos transcurridos desde la primera demanda y aceptan que la propiedad tiene el deber de realizar las obras precisas de conservación de la finca. Una vez sentado lo anterior, sin embargo, estos inquilinos no aceptan que todas las obras propuestas por la propiedad respondan al concepto citado al entender que algunas de las actuaciones constituyen mejoras de lujo y ornato, y que también deben rechazarse las obras de reconstrucción o reedificación.

TERCERO.- Una vez expuesto todo lo anterior, procede a continuación empezar a abordar el estudio de los problemas planteados efectuando una serie de precisiones sobre algunas cuestiones que se han planteado en el complejo "iter procedimental" de este proceso, todo ello para poder perfilar y concretar con claridad cuál es el objeto esencial de lo discutido en esta litis por las partes. En este sentido y en primer lugar, ha de indicarse que durante el curso de las actuaciones se ha producido el desgraciado óbito de doña Mercedes Pallarés Pérez que era una de las inquilinas que actuaba representada por el señor Grau Martí. Nadie ha procedido a subrogarse en su posición contractual "mortis causa" ya que se ha requerido esta información a todas las partes y ninguna de ellas ha podido constatar este extremo. Así las cosas, se estima que el contrato de arriendo que ligaba a la difunta con IRSA (doc. 6 de la demanda principal) y que está fechado en 1924, contrato sometido a la LAU 1964 de acuerdo con su propia Disp. Transitoria 1ª y con la Disp. Transitoria 2ª de la LAU 1994, se ha extinguido con el fallecimiento de la inquilina. Así las cosas, la posesión de la finca vuelve a la propiedad y las acciones entabladas en razón del arriendo (por vía de demanda principal o reconvenzional) también perecen. Así las cosas, respecto de esta señora ya no hay interés legítimo en obtener las tutelas judiciales solicitadas en la demanda principal y en la reconvección, y además la fallecida carece de personalidad jurídica y capacidad para ser parte sin que nadie pueda sucederla en el proceso ex art. 16 Lec porque el derecho de arrendamiento no se ha transmitido sino que se ha extinguido. Todo lo anterior conlleva que se acuerde el sobreseimiento y archivo del proceso respecto de esta mujer.

En segundo término, debe reseñarse que el devenir del procedimiento y, paralelamente, del administrativo y contencioso sobre la ruina del edificio, provoca que la demanda inicial de IRSA para poder apuntalar el edificio carezca hoy totalmente de sentido. En efecto, ante



En la incoación del expediente administrativo para decidir si se declaraba o no la ruina del edificio, el Ayuntamiento de Barcelona acordó (doc. 29 de la demanda principal) requerir a IRSA para que procediera de forma inmediata a realizar el apuntalamiento necesario de los elementos estructurales del edificio. Se trataba de una medida cautelar urgente destinada a asegurar la estabilidad del edificio mientras se tramitaba el expediente y se decidía lo procedente. De hecho, la resolución de fecha 18-5-2005 no concreta los puntos que deben apuntalarse pero es obvio que se basa en el informe técnico del 4-5-2005 que constituye el doc. 30 de la demanda principal. En este informe se habla expresamente del apuntalamiento de los elementos estructurales del edificio que presenten peligro para la estabilidad de la finca, y se indica con claridad que ese peligro está en el local de la planta baja porque las vigas de madera del techo de la planta baja y del altillo están en muy mal estado. Para cumplir la orden del Ayuntamiento, IRSA encarga un proyecto de apuntalamiento al técnico señor Roselló Borredá (doc. 32 demanda principal) quien considera que, además de en la planta baja y altillo, también deben efectuarse apuntalamientos en las jácenas de las plantas principal, 1ª, 2ª, 3ª y 4ª que se apoyan sobre las esquinas del patio. Sin embargo, sobre este patio el informe municipal solamente indica que hay falta de mantenimiento y algunos desconchones. Por su parte, el señor Portet Boixareu, arquitecto que informa para los inquilinos representados por el señor Grau Martí, señala en su informe (doc. 1 de la contestación de estos demandados en el pleito principal) que hay grietas en las esquinas del patio en las que se apoyan las jácenas y que deben efectuarse reparaciones en ese punto, pero también añade que se ha efectuado un refuerzo en la pared de carga de las dos esquinas afectadas y que, por tanto, no es preciso el apuntalamiento de las plantas piso del edificio (páginas 4 y 5 del informe). Ese refuerzo lo indica también el informe municipal de 9-3-2006 aportado por IRSA con un escrito de 19-3-2006, informe que detecta también las grietas de las paredes del patio pero que reseña igualmente que la estructura de aguante (paredes maestras, forjados de madera y revueltas de cerámica) está en buen estado. El refuerzo lo hizo la propiedad tal y como explica la señora Concepción Pujadas Benages en la vista. También debe destacarse que la tesis del señor Portet Boixareu la apoya el informe del perito aportado por el señor Luis Domingo García Mila en su contestación a la demanda principal, al menos en lo que a la vivienda ocupada por este codemandado se refiere. Así las cosas, las partes llegan al acuerdo (que, por tanto, también acepta IRSA) en el procedimiento de adoptar una medida cautelar consistente en que sea el señor Portet Boixareu el que determine las medidas de apuntalamiento necesarias para asegurar la solidez de la estructura del edificio, y así se acuerda en auto de 24-2-2006. Y este señor emite informe el 21-3-2006 en el que certifica la solidez y seguridad de la estructura del edificio siempre que se mantengan las medidas de apuntalamiento de la planta baja y del altillo. En este informe, el profesional hace un estudio detallado de la situación de las paredes del patio de las plantas piso y de las jácenas, y concluye entendiendo que no hay razones para apuntalar en esas plantas sin perjuicio de las reparaciones que hayan de efectuarse en su día. El perito judicial del pleito principal (Carlos Pereira) detecta en su informe los problemas de las paredes del patio donde se apoyan las jácenas (punto 1.b.1 11 de la página 17 y página 34), habla de la existencia de fisuras (no de grietas) con carácter puntual y cree que la estructura debe reforzarse. Ahora bien, este profesional no se plantea la cuestión del apuntalamiento. Finalmente, el perito judicial designado en el proceso acumulado, señor Royo Mestres, también coincide en detectar el defecto de las paredes del patio y en la necesidad de su reparación, pero nada indica sobre su apuntalamiento. Resta por indicarse dos cosas más: en primer lugar, que el 10-3-2008 se dicta nuevo auto de medidas cautelares en el que se acuerda que el señor Portet Boixareu y el señor Roselló Borredá examinen conjuntamente el edificio y determinen las medidas de seguridad necesarias que hayan de adoptarse mantener la estabilidad e integridad del edificio, debiendo revisar el edificio cada cuatro



meses para comprobar su estado e indicar lo procedente. Y los dos técnicos informan el 17-3-2008 que se mantiene la situación de seguridad que certificó el señor Portet Boixareu en el año 2006. Y, en segundo término, que la propia IRSA reconoció en su escrito de 27-4-2007 (conjunto con el señor Luis Domingo Garcia Mila) que ya no tenía interés legítimo en obtener la tutela solicitada en la demanda inicial dadas las medidas cautelares pactadas en el año 2006 y lo indicado por el señor Portet Boixareu en su certificado de solidez y estabilidad del edificio en el que solamente entendía preceptivo el apuntalamiento de planta baja y altillo que ya ha habido sido realizado antes de la demanda. Lo anterior deviene lógico si se tiene en cuenta que resulta evidente que lo que IRSA pretendía inicialmente era no realizar obras de conservación sino que se declarara la ruina del edificio (de ahí los informes favorables que instó y presentó en el Ayuntamiento, y de ahí su total falta de actividad hasta el 2007 en cuanto a la realización de obras) pero el ente municipal denegó esa posibilidad en resolución de 10-4-2006 que fue recurrida en alzada por la inmobiliaria y el recurso desestimado. Procedió entonces IRSA a recurrir en vía contenciosa. Pero el recurso caducó al no presentarse la correspondiente demanda, tal y como indica el auto de 1-3-2007 del Juzgado Contencioso nº 11 de Barcelona, resolución aportada por el señor Grau Martí con su escrito de 15-3-2007. Y es que IRSA, al ser desestimada en este juzgado su excepción de litispendencia o prejudicialidad (interpuesta para que se paralizara esta litis hasta que se resolviera sobre la ruina del edificio en sede contenciosa) por autos de 16-11-2006 y 22-1-2007, cambió entonces de criterio y decidió efectuar obras en el edificio, siendo este el motivo de la demanda de 20-3-2007 que da origen a los autos acumulados 711/2007. Así las cosas, no se ha demostrado la necesidad de apuntalamiento de las plantas piso y, además, hoy esta medida ya no es necesaria (y, por tanto, tampoco el acceso a las viviendas con ese fin que es lo que se pedía en la demanda principal) toda vez que lo que la propiedad deberá hacer es no apuntalar sino efectuar las obras de reparación necesarias en los puntos afectados (se verá que esto lo piden los inquilinos y lo acepta ella misma), manteniéndose hasta ese momento la seguridad del inmueble a través de las medidas cautelares adoptadas en la litis. Por todo lo expuesto, la demanda inicial de IRSA contra los inquilinos representados por el señor Grau Martí debe ser desestimada.

CUARTO.- Una vez expuesto todo lo anterior, queda claro que el objeto esencial de la litis queda limitado a la determinación de las concretas obras de conservación que resulta preciso realizar en el edificio de autos (así se pide por algunos inquilinos en reconvención y por la propiedad en la demanda acumulada), todo ello para que pueda ser destinado al uso que le es propio y que se pactó en los contratos de arrendamiento por las partes. En este sentido, lo primero que debe analizarse es la excepción defensiva de los demandados (señores representados por el procurador Grau Martí) negando la legitimación activa de la propiedad para actuar como lo hace en la demanda acumulada. En este sentido, conviene recordar que la falta de legitimación se encontraba regulada en la antigua Lec de 1881 en los puntos 2 y 4 del art. 533, los cuales hacían referencia a la falta de personalidad en el actor por carecer de las cualidades necesarias para comparecer en juicio o por no acreditar el carácter o representación con que reclama, y la falta de personalidad en el demandado por no acreditar el carácter o representación con que se le demanda. Esta regulación hacía preciso aclarar qué debía entenderse por legitimación y cuándo puede considerarse que falta ésta. La Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1993, con afán esclarecedor, distinguió entre las llamadas legitimación "ad processum" y legitimación "ad causam", ambas construcciones doctrinales al margen de la LEC. La primera vendría a coincidir con la capacidad procesal - o capacidad de obrar procesal -, esto es, la capacidad para litigar en abstracto que la Jurisprudencia solía llamar personalidad (STS 31-5-77) y cuya carencia podía alegarse por el demandado a través del 533 2ª como defecto procesal cuya concurrencia daba lugar a una



resolución absolutoria en la instancia. La segunda, en cambio, consiste respecto del actor en la adecuación normativa entre la posición jurídica que se atribuye el sujeto y el objeto que demanda, y respecto del demandado, en la adecuación normativa entre la posición jurídica que en la demanda se le atribuye y el objeto que frente a él se reclama, de manera que, en abstracto, esté justificado el deber del órgano judicial de resolver la cuestión de fondo. Así, la legitimación "ad causam" sería (STS 26-11-87) para el actor la facultad de ejercicio de los derechos subjetivos que corresponde tanto al titular de los mismos como a quién, sin serlo, tiene un interés jurídicamente tutelable en su ejercicio. Y respecto del demandado sería el deber de ocupar la posición pasiva en la litis al ser obligado por el derecho (relación material) que se ejercita en el litigio. Visto así, la falta de legitimación "ad causam" sólo es alegable como cuestión de fondo por cuanto la misma, también llamada falta de acción o de título, se encuentra inexorablemente ligada a la relación jurídico-material objeto del pleito, de modo que la estimación de la excepción (de índole material) conllevaría una sentencia desestimatoria. En la nueva Lec, esta distinción ha sido acogida y expresamente regulada. Así, la llamada "legitimación ad procesum" encuentra acomodo en los arts. 6 a 9 y en el art. 418 (capacidad para ser parte o procesal y o representación) y tiene un tratamiento de cuestión procesal, mientras que la legitimación "ad causam" se regula en los arts. 10 y 11 y tiene un tratamiento de cuestión material. Así, el art. 10.1 indica que son partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares (activos o pasivos) de la relación jurídica u objeto del proceso. Y en el punto 2 se fija como excepción a la regla el supuesto de legitimación otorgadas ex lege a quien no es titular de la relación jurídica u objeto del proceso (acción subrogatorio del art. 1111 CC, por ejemplo). Y el art. 11 establece la legitimación "ad casuam" en los supuestos de intereses colectivos o difusos.

En el caso de autos, los demandados representados por el señor Grau Martí consideran, en esencia, que carece IRSA de legitimación activa "ad causam" para ejercer la acción que entabla en la demanda acumulada pues la ley le impone al arrendador la obligación de efectuar obras de conservación del inmueble arrendado, de manera que no puede tratar de hacer valer frente a los inquilinos simplemente una pretensión permisiva de unos trabajos a los que está legalmente obligado. Pues bien, se estima que la excepción no puede ser acogida. En efecto, en su demanda acumulada pretende la propiedad que se determinen todas las obras de reparación que se estiman necesarias para la conservación del inmueble y que así se declare en el suplico vinculando a los demandados. Y, en segundo término, que se condene a los demandados a acatar esa declaración permitiendo y facilitando la realización de los trabajos. Es obvio, por otra parte, que la mayoría de inquilinos (los excepcionantes) no están conformes con lo pretendido con la propiedad y pretenden que solamente son precisas en el edificio las obras que ellos indican y que exigen en la reconvencción del pleito principal. Además, estos inquilinos (también el señor Luis Domingo García Mila) ya se opusieron inicialmente al apuntalamiento que pretendía IRSA. Así las cosas, es legítimo que la propiedad, una vez resuelta en sentido negativo la posible declaración de ruina del inmueble, quiera delimitar judicialmente el alcance de las obras necesarias a llevar a cabo venciendo así la oposición de los inquilinos y asegurarse el deber de estos de acatar la realización de esas obras, estimándose que esta acción encuentra apoyo suficiente en los contratos de arrendamiento y en la legislación que los regula.

QUINTO.- Entrando ya en el análisis del fondo del asunto, debe empezar por reseñarse que el art. 1.554 CC establece en su punto 2º que el arrendador está obligado a hacer en la cosa objeto del contrato y durante la vigencia del mismo todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada. En el



En el mismo sentido, se pronuncia el art. 107 LAU 1964 (aplicable a todos los arrendamientos de autos en virtud de la disp. transitoria 2ª de la LAU 1994 salvo quizá en el caso del señor Casola Sociats) que habla de reparaciones para conservar la vivienda en estado de servir para el uso convenido, y, hoy, el art. 21 LAU 1994 que habla de conservar la habitabilidad para servir al uso convenido. La Jurisprudencia ha señalado que las obras que son obligación del arrendador son aquellas necesarias e indispensables para conservar la cosa en estado de servir al uso para el que se la destinó, quedando excluidas las obras de reconstrucción o de reedificación (SSTS 22-12-1962, 20-2-1975, 16-12-1986, 7-6-1988), es decir, las que permitan que la vivienda pueda ser utilizada normalmente por el arrendatario. No pueden, por otra parte, confundirse estas obras con las de adaptación que son las que se realizan antes del inicio del arriendo para hacer las instalaciones que se precisen para el fin para el que el inmueble fue destinado (STS 21-11-1962). Y tampoco se entienden incluidas en la obligación del arrendador las obras que traigan causa de deterioros imputables al arrendatario o quienes con él conviven en la finca (arts. 1563 y 1.564 CC). Así, las obras de reparación que debe efectuar el arrendador son las de conservación de la finca que devengan necesarias por deterioros motivados por el transcurso el tiempo, el uso ordenado del arrendatario, el caso fortuito o la fuerza mayor, o por el desgaste natural de la cosa (STS 9-3-1964 y 20-6-1980), y también las que imponga la autoridad competente (STS 15-12-1961). Y no se limitan a las de interior de una vivienda sino que también pueden afectar a elementos comunes o de seguridad del edificio (STS 15-6-1955). A título de ejemplo, se ha estimado necesaria la conservación del techo de una casa (STS 5-10-1951); el saneamiento de la red de desagüe (STS 12-2-1955); los daños por humedades en estructuras, muros y apoyos (STS 23-11-1963); también se han estimado necesarias las de refuerzo de vigas (SAP Murcia -Sección 3ª- 9-5-2007).

Todo lo anterior viene claramente expuesto en la SAP Las Palmas -Sección 4ª- 24-5-2007 la cual señala en relación a las obras necesarias a cargo del arrendador que "la doctrina y la jurisprudencia considera como tales las indispensables para mantener la vivienda o el local de negocio en uso y las impuestas por autoridad competente, refiriéndose las primeras a las que sean de absoluta precisión para que el objeto del arrendamiento pueda mantenerse en estado de servir al fin de que el uso y disfrute de la finca se realice de una manera normal, debiendo excluirse aquellas obras que puedan representar mejora o beneficio (Ss. 7-noviembre-61 y 27-mayo-80), no incluyéndose tampoco entre las obras necesarias las de reconstrucción o reedificación (Ss. 20 y 28-febrero-75 y 27-mayo-80). El arrendador, por tanto, está obligado a realizar tanto las obras necesarias para prevenir el daño (conservación) como las obras consecuencia de la falta de previsión (reparación). Ya la STS de 28 de junio de 1980 (núm. 237/1980) sostuvo que «la obligación positiva exigible al arrendador de hacer en la cosa arrendada las reparaciones necesarias en adecuado estado de uso, conforme a lo preceptuado en el artículo 1554, número segundo, del Código Civil, del que es trasunto el artículo 107 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, según esta Sala tiene señalado (sentencias de 20 y 28 de febrero de 1975), alcanza a cuantas sean precisas para lograr tal finalidad con sujeción al destino pactado en el contrato de arrendamiento, y proceda su necesidad del mero transcurso del tiempo, del desgaste natural de la cosa (...), a no ser que el desperfecto sea debido a culpa del arrendatario (artículo 1563) o que en virtud de lo acordado haya asumido éste dicha obligación (sentencia de 2 de diciembre de 1972), ya que en tal supuesto "conductor omnia secum dum legem conductionis facere debet" como expresan los textos históricos (Decreto ley 25, párrafo tres, título dos, libro 19), por cuanto se trata de aspectos disciplinados por derecho dispositivo; y en caso de incumplimiento por no ejecución o retraso en la efectividad de tales reparaciones, claro está que el arrendador resultará responsable de los daños ocasionados por su culposo



proceder, evidenciado en este aspecto subjetivo por la conciencia de la necesidad de las reparaciones y la negativa o el retraso en la realización a pesar de haber sido constituido en mora por requerimiento del arrendatario u otro acto equivalente, como dispone el artículo 1556 del citado Código, en relación con el párrafo segundo del 1559, y si bien el concepto de reparación hay que limitarlo a la mera corrección de los deterioros sufridos por la cosa sin que la obligación del arrendador pueda extenderse a lo que signifique reconstrucción o reedificación (sentencias de 26 de diciembre de 1942, 3 de febrero de 1962, 17 de junio de 1972, 12 de noviembre de 1974, 20 y 28 de febrero de 1975), es manifiesto igualmente que la inexigibilidad de tal conducta encaminada a la nueva creación de elementos desaparecidos o que se hallen en trance de desaparición, no constituye óbice a la viabilidad de la acción que asiste al arrendatario para alcanzar el condigno resarcimiento por el quebranto derivado del incumplimiento de sus obligaciones contractuales por la otra Parte negocial (sentencias citadas de 20 y 28 de febrero de 1975), (...). Criterio éste contenido, entre otras, en sentencias de 20 de febrero de 1975, 14 de diciembre de 1990, 30 de enero y 2 de diciembre de 1991 y 17 de febrero de 1993, obligación que encuentra su fundamento en el hecho de que si se impone al arrendatario soportar el devolver la vivienda al concluir el contrato en el mismo estado de conservación en que la recibiera, determina, correlativamente, el imponer al arrendador la realización durante la vigencia del contrato de aquellas reparaciones que resulten necesarias para la conservación de la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, quedando excluidas de la obligación impuesta al arrendador las que podrían denominarse reparaciones locativas, es decir, pequeñas reparaciones derivadas del desgaste por el uso ordinario de la vivienda y a las que alude el artículo 21.4 de la vigente Ley especial, las cuales serán, en todo caso, a cargo de la parte arrendataria." Y en el mismo sentido pueden citarse las SSAP Barcelona -Sección 4ª de 13-3-2007 y 13-9-2001, por ejemplo. La última sentencia recuerda, finalmente, dos aspectos a tener en cuenta incluso aunque las obras hayan sido impuestas por la autoridad competente, a saber: "1º.- Como ya indicó la sentencia de esta misma sección 41 de fecha 2 de noviembre de 1.995, no entran en el concepto del artículo 107 del TRALU EDL 1964/62 aquellas obras que impliquen un cambio en las soluciones constructivas de la vivienda o local existentes al tiempo de celebrar el contrato.

2º.- En segundo término, como también expuso esta misma Sección en sentencia de 30 de septiembre de 1.999, el artículo 107 EDL 1964/62 y el C.C EDL 1889/1, no autorizan al inquilino a exigir la instalación de servicios inexistentes y ello aun cuando resulten indispensables, debiéndose efectuar una función correctora de la obligación que tiene el arrendador del pago de las obras ordenadas por la autoridad, atendiendo a la prohibición de abuso del derecho y a la equidad, siguiendo el criterio mantenido por las distintas Audiencias, en supuestos como el presente en que el arrendatario paga una renta ínfima y es notoriamente desproporcionado en relación con la reparación (a vía de ejemplo Sentencias de Audiencia de Ciudad Real de 18-5-92 y 1-9-1993, Barcelona de 6-3-1984 Guipúzcoa de 14 de enero de 1994 EDJ 1994/13196, La Coruña de 27 de enero de 1995).

SEXTO.- Pues bien, es a la vista de la doctrina y jurisprudencia que se acaba de exponer que se resolverán las cuestiones planteadas en estos autos, procediéndose, para ello, a analizar una por una las reparaciones que proponen las partes, IRSA en su demanda acumulada y algunos inquilinos (representados por el señor Grau Martí) en su reconvencción:



1º Refuerzo estructural en forjados de la planta baja y en otros forjados: El perito señor Rosselló Borredà señala en su informe (doc. 15 demanda acumulada) que esta reparación es necesaria. En el informe del mismo técnico que constituye el doc. 12 de la demanda acumulada, se explica lo anterior señalándose que las viguetas del forjado suelo del altillo y techo de la planta baja están muy afectadas por las termitas con grandes pérdidas de sección en la mayoría de ellas lo que exige una sustitución funcional completa (refuerzo) ya que la física no es posible por existir viviendas encima. Esta problemática se detectaba ya en un informe técnico encargado por IRSA en el año 2000 que es el que se aportó como doc. 9 junto a la demanda principal y en el presupuesto de rehabilitación de la empresa Cuyas S.L. que constituye el 10 de la demanda principal. También la recoge el informe de doña Concepción Pujadas i Benages., El informe municipal de 4-5-2005 (doc. 30 demanda principal) coincide en que las vigas de madera de la planta baja y del altillo están en muy mal estado de conservación habiendo perdido fuerza resistente, siendo este el motivo de que el Ayuntamiento ordenara que se apuntala esta zona, apuntalamiento que se hizo como consta en las numerosas fotografías aportadas en los informes de autos (por ejemplo en el certificado de solidez del señor Portet Boixareu tras el primer auto adoptando medidas cautelares) y se pudo constar en las medidas cautelares a través de los informes de los señores Portet Boixareu y Rosselló Borredà. Posteriormente, en el expediente municipal se realizó un nuevo informe técnico sobre el edificio a fin de determinar si procedía o no considerar que su situación era de ruina. En ese informe, fechado el 9 de marzo del 2006 y aportado por IRSA como doc. 13 de su demanda acumulada, se viene a confirmar lo anterior en cuanto a los forjados que ahora se analizan y se proponen las reparaciones que después se acordarán en la resolución municipal de 10-4-2006 a la que luego se hará mención. En su informe aportado por los reconvinentes (doc. 1), el señor Portet Boixareu indica que los forjados de las plantas baja y altillo están seriamente deteriorados por las termitas y añade que considera imprescindible el refuerzo de las vigas del forjado de la planta baja mediante colocación de nuevas vigas que sustituyan a las antiguas funcionalmente. En cuanto al forjado del altillo, este técnico considera que debe ser totalmente demolido ya que su altura invalida cualquier posibilidad de actividad que se quisiera llevar a cabo en él, según normativa. Estas medidas son las que se solicitan en este ámbito en la demanda reconventional. El perito judicial designado en el procedimiento principal, señor Carlos Pereira, coincide en su informe en la necesidad de la actuación en los forjados de la planta baja y del altillo, y así lo expone en el punto 1 del dictámen (página 15) y en los puntos 2 a) 1.1. y 2 b) 1.1. (páginas 21 y 22) considerando procedente la sustitución funcional de las vigas del forjado de la planta baja (local) y el derribo del local al coincidir con el señor Portet Boixareu en la inadecuada altura del altillo según normativa para realizar actividad en él. En las fotografías de este informe pericial se pudo comprobar con inusual claridad el efecto nocivo de la actuación de las termitas en las vigas de madera de los forjados analizados. Por otra parte, el perito judicial designado en el proceso acumulado, señor Royo Mestres, destaca en su informe el mal estado de estos forjados y la necesidad de actuación, indicando que las viguetas deterioradas son unas 20 y que en el forjado del altillo hay al menos un 50 % afectado. Este profesional propone la sustitución funcional de las viguetas afectadas descartando (página 4 empezando por el final) la necesidad de demoler todo el altillo ya que estos supondría perder techo construido. Finalmente, es de reseñar que el Ayuntamiento de Barcelona dicta el 10 de abril del 2006 resolución (hoy firme al haber caducado el recurso contencioso de IRSA como ya se ha dicho) aportadas por las partes a los autos en abril del 2006 en la que impone el derribo y construcción de la parte deteriorada del forjado del altillo y la sustitución de 20 vigas deterioradas del forjado de la planta primera. En la vista, todos los técnicos declarantes han coincidido sustancialmente en la necesidad de

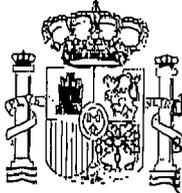


Esta actuación y, de hecho, la defensa de IRSA y el señor Rosselló Borredà han afirmado que la propiedad está dispuesta a realizar las obras que indica el Ayuntamiento que, entienden, son más amplias que las propuestas por el señor Portet Boixareu a las que, básicamente, englobarían. Y añade que, sustancialmente, coincide con lo expuesto por el Ayuntamiento y por el perito de los reconvinientes.

Así las cosas, se estima que esta obra afecta a la seguridad y estabilidad del edificio por el deterioro sufrido por los forjados con el transcurso del tiempo y por la acción de las termitas, lo que determina que se estime imprescindible y necesaria a los fines de que la vivienda pueda ser destinada al uso que le es propio y que fue convenido en los arriendos. El forjado de la planta baja deberá ser reforzado en las viguetas afectadas (al menos 20 que indica la resolución municipal pero, en cualquier caso, todas las que lo precisen). Y en cuanto al altillo, se estima, ante la controversia entre los técnicos, que su demolición total supondría pérdida de techo construido lo que no resulta imprescindible para la conservación adecuada del edificio sino que excede de esto último. Por ello se estima que este forjado deberá ser reforzado en los puntos en que lo precise y que deberá demolerse y reconstruirse aquella parte tan deteriorada que ya no sea susceptible siquiera de ser reforzada. En este ámbito y con estas medidas se estiman tanto la demanda acumulada como la reconvencción.

En lo que hace referencia a los forjados de las plantas piso, de los docs. 12 y 15 de la demanda acumulada se desprende que el señor Rosselló Borredà entiende que han de hacerse refuerzos puntuales en algunas viguetas de la planta principal (por termitas) y en otras plantas por humedades. El documento 9 de la demanda principal (informe de la Generalitat) no se pronuncia claramente sobre esta cuestión pero solamente detecta humedades en el badalot y en la planta 4ª. El informe municipal de 4-5-2005 indica que en la planta 4ª no se detectan problemas tan graves como en la baja pero sí, fundamentalmente, falta de mantenimiento, y nada se indica de otras plantas. En el de 9-3-2006 se señala que los forjados de otras plantas están en buen estado añadiendo que se ha comprobado al haberse retirado los "cel-rasos". E indica que hay humedades únicamente en la planta 4ª aconsejando la sustitución funcional de tres vigas de esa planta (refuerzo), y esto es lo que acuerda la resolución de abril del 2006. El señor Portet Boixareu en su informe indica que no hay problemas en los forjados de las plantas salvo en el caso puntual de una viga en la planta 4ª afectada por carcinoma. El señor Carlos Pereira coincide en la afectación de algunas vigas de la planta 4ª (que soporta la cubierta) por insectos xilófagos y humedades proponiendo su sustitución funcional o refuerzo. No propone medidas similares en los otros pisos. El señor Royo Mestres considera que las vigas de los pisos están en buen estado y que las afectaciones de carcinoma en algún caso no son de relevancia. En la vista, la señora Pujades Benages expone que vio varias vigas deterioradas en la planta 4ª pero nada dice de otros pisos. Así las cosas, se estima que procede el refuerzo o sustitución funcional en las vigas de la planta 4ª afectadas, fundamentalmente en la indicada por el señor Portet y las 3 señaladas por el Ayuntamiento.

2º Rehabilitación del patio de luces: En el doc. 15 de la demanda acumulada, el señor Rosselló Borredà indica que deben hacerse obras de reparación necesarias en el patio. En el doc. 12 de la misma demanda, este perito señala que en cada planta hay dos jácenas metálicas que discurren paralelas a la fachada posterior y que se empotran sobre los muros de las esquinas del patio y en los muros medianeros, soportando estas jácenas viguetas perpendiculares a las fachadas. Este perito entiende que las jácenas están oxidadas por lo que



deben ser limpiadas, protegidas con pintura antioxidante y, en su caso, reforzadas. Además, se afirma que los muros del patio están en mal estado por las numerosas agresiones sufridas (huecos, regatas, cajetines empotrados), por el empotramiento de las jácenas, por su esbeltez y por la falta de arriostramiento (zunchos). Y entiende que debe añadirse un sistema estructural que corrija estos defectos. En el informe que constituye el doc. 9 de la demanda principal, fechado en el año 2000, únicamente se hace mención a la rehabilitación de los paramentos y de instalaciones (desagües que están en estado de conservación deficiente), añadiéndose que hay zonas con el revestimiento a punto de caer. Pero en las conclusiones se indica que es necesaria la rehabilitación del patio interior. En el informe municipal de 4-5-2005 (doc. 30 demanda) se reitera lo anterior al hablarse únicamente de falta de mantenimiento y de zonas con desconchados. Pero en el informe de 9-3-2006 ya se recoge que en las paredes del patio hay grietas que deben ser cosidas con grapas, así como que debe repararse la red de desagüe y 10 dinteles de las ventanas del patio. Finalmente, en la resolución municipal de 10-4-2006 únicamente se imponen como obras a realizar en el patio, la reparación de 10 dinteles de ventanas y la renovación de la red de desagüe del patio. El señor Portet Boixareu, por su parte, indica en su informe (doc. 1 contestación-reconvención) que en las paredes de carga que forman el patio de luces y la caja de la escalera, pueden verse grietas en la zona en la que se apoyan las vigas metálicas (jácenas) y en los dinteles de las ventanas más próximas a la esquina del patio. El técnico considera que el origen del problema son las jácenas, los bajantes de fibrocemento que tienen pérdidas de agua, la situación de las ventanas de las cocinas muy próximas y sin dinteles y la existencia de un vacío (agujero) en la pared de carga en la planta baja que la ha debilitado. Sin embargo, el propio señor Portet Boixareu reconoce, como ya se ha dicho antes en esta sentencia, que en la zona de vacío de la planta baja se ha efectuado un refuerzo por la propiedad mediante unos elementos hormigón armado que cubren toda la altura de la planta baja. El perito propone, para estos problemas, el refuerzo en la planta baja que ya ha sido realizado y, además, la formación de dinteles metálicos en las ventanas de las cocinas, la reparación de las grietas mediante grapas de acero inoxidable en la pared del patio, y la formación de un zuncho perimetral en la cara exterior de la pared del patio. En el informe del perito judicial señor Carlos Pereira, señala que en los muros del patio y de la caja de la escalera se producen sobretensiones (punto 1. b 1.9 de la página 16), añadiendo que en la zona de las ventanas de las cocinas se producen concentraciones de tensiones por la debilidad de los dinteles, el apoyo de las jácenas, y las perforaciones existentes (ventilación, instalaciones de agua y gas, salida de humos) que han acabado rompiendo los dinteles existentes (1.b.1.10 páginas 16 y 17). Y también confirma este perito que se han producido fisuras en la pared en la zona de apoyo de las jácenas donde falta un elemento rígido que sirva de elemento de apoyo y que disipe las tensiones y el adecuado arriostramiento, así como reconoce importantes desprendimientos de fragmentos de paramentos del patio (1.b.3.1 página 17). Y en el punto 2.b.1.10 (página 24) se propone el cosido de grietas, el cierre de las perforaciones existentes y apertura de otras debidamente protegidas, y la colocación de marcos de acero en el perímetro de las ventanas. Y también (punto 2.b.1.1.1 en la misma página) la construcción de una cartela metálica anclada en chapa metálica que abrace la esquina y se fije al muro para efectuar el apoyo de las jácenas, es decir, lo que viene a ser una solución similar al zuncho perimetral. Añade que es precisa una segunda estructura de apoyo pero en este punto ningún otro perito le apoya. Además, estima necesaria la reparación de los revestimientos del patio y de la red de desagües (2.b.3.1 y 2.b.33 en páginas 24 y 25). Las fotografías 40 y 41 de este informe pericial muestran claramente el estado de degradación del patio central. Y en el informe de 17-3-2008 de los señores Portet y Rosselló en las medidas cautelares, puede verse también con meridiana claridad el estado del



patio en la actualidad en las fotografías de la página 4 (lo mismo que en las fotografías del certificado de solidez que presenta el señor Portet Boixareu en las primeras medidas cautelares), indicando los dos informantes que el rebozado del patio está en muy mal estado y que ya ha sufrido desprendimientos. El señor Royo Mestres, perito judicial del pleito acumulado, recoge ese informe el tapiado de una abertura en los locales que debilitada la esquina de la pared de carga del patio interior donde se presentaban las grietas de rompimiento de esa pared, así como el refuerzo con pilares de hormigón en las esquinas de las paredes con grietas del patio interior para reforzarlas y conducir las cargas de las jácenas de la planta baja. Y propone el zunchado perimetral en todas las plantas y el cosido de grietas. En las fotografías del informe, debidamente comentadas, constan también los desconchones, roturas, grieta en pared de carga y dinteles de las ventanas de las cocinas, todo en el patio interior. Las imágenes son también elocuentes. En la vista, todos los técnicos declarantes se muestran conformes básicamente con lo indicado por el señor Portet Boixareu aunque alguno (señor Pereira) considere que el zuncho es un tipo de solución pero no la más correcta. Por otra parte, la señora Concepción Pujadas Benages considera que el zuncho perimetral debe hacerse en todas las plantas en las esquinas del patio en las que se apoyan las jácenas porque son puntos débiles. Y el propio señor Roselló Borredà afirma que está conforme con las obras que propone el señor Portet Boixareu si bien indica que considera que en la finca han de hacerse además otras. Así las cosas, valorando todo lo anterior en conjunto y teniendo en cuenta que nos encontramos ante un edificio de casi 100 años de antigüedad en el que no consta que se hayan realizado importantes obras de conservación y mantenimiento, se estima que son necesarias las siguientes obras en el patio a fin de dar seguridad al edificio, mantenerlo en un estado adecuado para el uso y evitar mayores degradaciones:

- 1) Formación de dinteles metálicos en las ventanas de las cocinas (al menos en 10) mediante perfiles IPN 140 efectuándose mientras se lleva acabo la obra los apuntalamientos necesarios. Corrección de los agujeros abiertos para entrada y salida de suministros, extracción de aguas etc....
- 2) Reparación de grietas mediante la colocación de grapas de acero inoxidable en la pared del patio.
- 3) Formación de zuncho perimetral en la cara exterior de la pared del patio, mediante un perfil IPN 240, en todas las plantas y en los puntos en los que las jácenas descansan en la pared del patio. También se procederá a la limpieza de las jácenas y a su protección con limpieza antioxidante.
- 4) Reparación de revestimientos de los paramentos del patio (desconchados etc...) incluyendo limpieza, repicado, reconstrucción con mortero de lo caído y pintura de las paredes.
- 5) Reparación de la red de desagües.

En este ámbito y con estas circunstancias se estiman la reconvención y la demanda acumulada.

3º Rehabilitación de fachadas: El doc. 15 de la demanda acumulada considera imprescindible la realización de la rehabilitación de las dos fachadas, la delantera y la trasera. En el doc. 12 de la misma demanda, el señor Roselló Borredà indica que la fachada



posterior está muy agrietada y que se deben reparar y reparar todos sus elementos metálicos. Por otra parte, en cuanto a la fachada principal se aconseja reparar los estucados con un repaso general (fisuras, grietas etc..) y elementos como carpinterías y barandillas. En las fotografías de este informe puede apreciarse con claridad el mal estado de conservación de la fachada posterior. En el documento nº 9 de la demanda principal fechado en el año 2000, se indica que unos 20 años antes se arregló la fachada principal y se reseña que el único problema existente es la falta de limpieza y de recuperación de los esgrafiados. También se detectan indicios de falta de adherencia en algunos elementos en el coronamiento de la cornisa. Este dato viene confirmado por el doc. 8 aportado por el señor García Mila con su contestación donde se constata por la Guarda Urbana en el mes de julio del 2005 que han caído a la calle cascotes desde el voladizo del terrado del edificio. Pero el doc. 9 citado solamente recomienda en la fachada principal la limpieza de la misma y la recuperación del color. En la fachada trasera se recomienda la rehabilitación por que falta mantenimiento y existen muchas manchas de humedad y problemas en los perfiles de hierro (se habla de óxido en los perfiles curvos de hierro de la galería). El informe municipal de 4-5-2005 (doc. 30 demanda principal), en cambio, no hace referencia alguna a esta cuestión. Tampoco impone ninguna obra en este sentido la resolución administrativa ya varias veces citada de 10-4-2006. Lo anterior se debe, probablemente, a que el ente municipal se centra en los elementos que afectan a la seguridad estructural del edificio en su análisis sobre la posible ruina del mismo, mientras que el posible deterioro de las fachadas no tiene incidencia en ese aspecto pero sí puede afectar a la habitabilidad del inmueble (permitiendo o no que sea la adecuada según el uso que le es propio y que fue pactado en los arrendamientos). Sin embargo, en el informe municipal de 9-3-2006 sí se deja constancia de que la fachada principal está en buen estado pero que la posterior precisa de labores de mantenimiento sobre todo en las viguetas metálicas de la galería de la planta principal. El informe del señor Portet Boixareu no analiza esta cuestión ni propone ninguna obra en esta materia. Por su parte, el señor Carlos Pereira indica en su informe (l.c.1.1 página 18) que la fachada principal se encuentra en un estado de mantenimiento deficiente al tener el estuco esgrafiado varios tipos de degradaciones (erosión, desintegración, suciedad etc...). También detecta defectos en los marcos de las balconeras con piezas desvinculadas. Y estos hechos se confirman con las fotografías 36 a 38. Y en cuanto a la fachada del patio de manzana, este profesional coincide en reseñar su estado degradado sobre todo en la estructura de soporte de las galerías. El señor Royo Mestres, por su parte, detecta en su informe que la fachada posterior (al patio de manzana) presenta óxidos en las viguetas de las galerías, desconchones con algún desprendimiento y alguna grieta, y propone su necesaria rehabilitación. Pero nada dice de la fachada principal donde no propone ninguna actuación. En la vista, la señora Pujades Benages indica que la fachada posterior está totalmente degradada y precisa una rehabilitación íntegra. Y que la principal está en buen estado pero ha habido desprendimientos y faltan dinteles. Y el señor Portet considera en la vista que si han existido desprendimientos en las fachadas, entonces han de ser rehabilitadas. Así las cosas, se estima que queda debidamente probada la necesidad de rehabilitación integral de la fachada posterior del edificio pero no así en el caso de la fachada principal en la que solamente se justifica el arreglo de los elementos dañados en el estuco esgrafiado (sobre todo en la parte superior y evitando nuevos desprendimientos). De hecho, las fotografías obrante sen autos (por ejemplo las del informe del señor Rosselló Borredà, las del señor Portet Boixareu en sede de medidas cautelares certificando la solidez del edificio), dejan bien a las claras el estado muy deteriorado de la fachada posterior y, en cambio, un estado bastante correcto en la principal salvo en el estucado.



4º Rehabilitación de cubiertas comunes: El doc. nº 15 de la demanda acumulada recoge esta obra que indica el señor Rosselló Borredà. En el informe de este mismo profesional que constituye el doc. 12 de la demanda acumulada se indica que las cubiertas (la del patio posterior y la de la planta superior) están degradadas por el paso del tiempo. En el caso del patio, el profesional indica que la cubierta lo es de la parte posterior de la crujía de la planta baja y que como esta última ha de hacerse nueva, se procederá a construir de nuevo la cubierta. En el informe de la Generalitat que constituye el doc. 9 de la demanda se deja constancia de varios datos: en primer lugar, el envejecimiento del suelo de baldosa cerámica con las juntas abiertas, así como el deficiente estado del sistema de impermeabilización que debe ser reparado; en segundo término, la existencia de chimeneas muy deterioradas y de unos trasteros (y antiguo cuarto de depósitos de agua) en un nulo estado de mantenimiento, procediendo su reconstrucción o demolición; así mismo existencia de la antigua vivienda de la portería que ha de ser rehabilitada. En conclusión, el informe señala que es precisa una rehabilitación integral de la cubierta ya que su estado debilita la estructura de madera del último forjado. En el primer informe municipal de 4-5-2005 (doc. 30 demanda) nada se dice sobre la cubierta. En el segundo informe de 9-3-2006 (en base a una inspección de fecha 15-7-2005) se indica que el terrado ha sido reparado pero que ha habido humedades en la planta 4ª que aconsejan un repaso de la impermeabilización de ese terrado. También se habla de "encrostonats" en las paredes del terrado que no comporta ningún peligro. Y se aconseja la demolición de los trasteros de madera del terrado y de la cuberita de uralita de la antigua portería así como la construcción de un nuevo forjado ligero. Y también se impone la impermeabilización del terrado incluida la zona de demolición de los trasteros de madera. Esto mismo es lo que se decide en la resolución administrativa firme de 10-4-2006 aportada a los autos. En su informe aportado con la contestación de los inquilinos representados por el señor Grau Martí, el señor Portet Boixareu no hace referencia a la cubierta. En el informe del señor Carlos Pereira se insiste (puntos 2.b.1.4 y 2.b.1.5 - páginas 23 y 24) en la necesidad de la impermeabilización de la cubierta y en la demolición de los trasteros dada su inutilidad y sus precarias condiciones. En la restitución de baldosas desprendidas y la rehabilitación de la antigua portería (sustitución funcional-refuerzo- del forjado con perfiles metálicos, retirada de cubierta de fibrocemento, impermeabilización). Este informe es posterior en el tiempo al municipal de 9-3-2006 y las deficiencias de la cubierta siguen detectándose a pesar de la reparación que los técnicos municipales indican. También señala esta perito la necesidad de tratar los revestimientos de los muros de la cubierta y la sustitución de carpinterías obsoletas (punto 2.c.1.4 en la página 26). El perito señor Royo Mestres insiste en que la impermeabilización de la cubierta se ha realizado con pintura de base de caucho pero es evidente que la medida ha sido insuficiente por cuanto las últimas lluvias han seguido generando humedades en el edificio (de ahí los últimos escritos de las partes) y, además, las humedades han provocado sin duda la caída del falso techo del badalot como se recoge en el informe conjunto de los señores Portet Boixareu y Rosselló Borredà en las medidas cautelares. Y considera este perito (sr. Royo Mestres que es necesario proceder a reparar acabados en la cubierta principal, trasteros y vivienda portería. Finalmente, es de destacar que en el informe del señor del señor Rosselló Borredà pueden verse fotografías de la cubierta principal que muestran un deterioro muy notable (en el suelo, en las paredes, en los trasteros de madera etc.), lo que resulta lógico y natural si se tiene en cuenta que no consta ninguna reparación en este ámbito y el edificio tiene (en esto hay acuerdo en todos los informes y documentos) prácticamente cien años. Lo mismo cabe decir en el caso de la fotografía nº42 del informe del señor Pereira.

Así las cosas, se estima que debe procederse a la rehabilitación integral de la cubierta lo que supone: demolición de los trasteros de madera; reparación del suelo y de los



vestimientos de las paredes incluida la zona de la antigua portería; retirada de la cubierta de uralita de la antigua portería y refuerzo del forjado con perfiles metálicos. Impermeabilización de toda la cubierta incluidas las zonas de la portería, la ocupada por los trasteros y la que tiene debajo el badalot. En cuanto al suelo del patio central, reparación del mismo en la medida en que se vea afectado por la reparación del forjado del local de la planta baja que se encuentra inmediatamente debajo.

5º Rehabilitación de vestíbulo y caja de escalera: En el doc. 15 de la demanda acumulada de IRSA se incluye esta partida, y la misma se cita también en el doc. 12 del señor Rosselló Borredà pero sin especificar nada en concreto. El doc. 9 de la demanda principal, de la Generalitat de Catalunya, indica que en el badalot se han detectado humedades por la parte interior. Por otra parte, considera que el vestíbulo y la caja de escalera están en buen estado de mantenimiento. El informe municipal de 4-5-2005 nada indica sobre estos elementos. El informe municipal de 9-3-2006 (doc. 13 demanda acumulada) indica que la caja de la escalera está en buen estado de mantenimiento si bien hay alguna humedad en el badalot que quedará arreglada con la impermeabilización del terrado. Pero no se propone ninguna actuación concreta en este ámbito y tampoco la acuerda la resolución firme de abril del 2006. El informe del señor Portet Boixareu no analiza estos elementos pero en la vista este señor indica que no considera que haya de rehabilitarse nada en el vestíbulo. El informe del señor Carlos Pereira indica que los elementos que se analizan están en buen estado (puntos 1.c.1.5 y 1.c.1.6 -páginas 18 y 19) y que solamente precisan de una labor de mantenimiento en sus superficies (suelos, pasamanos, carpinterías). Lo que alega queda acreditado por las fotografías 43 a 46. El señor Royo Mestres, en fin, indica en su informe que el vestíbulo no presenta ninguna patología y que en la caja de escalera se han de hacer pequeñas reparaciones de acabados. En las fotografías del doc. 15 demanda acumulada sí puede verse con claridad que los paramentos de la caja de la escalera precisan de alguna reparación y pintura. Y que hay alguna fisura o grieta que ha de ser reparada. Pero las fotografías del informe del señor Pereira y, sobre todo, del certificado de solidez del señor Portet Boixareu en las medidas cautelares evidencian con claridad que el estado general de estos elementos es correcto. El informe Portet Boixareu-Rosselló Borredà en las medidas cautelares indica que el falso techo del badalot ha caído.

Así las cosas, no se estima necesaria la rehabilitación integral de estos elementos sino únicamente la realización de ciertos acabados (pintura en algunos puntos, reparación de algunos elementos dañados en barandilla o suelo o de alguna grieta o fisura, y reposición del falso techo del badalot).

6º Tratamiento anti-termitas e instalaciones generales (agua, gas, electricidad): El doc. 15 demanda acumulada incluye este dato y el doc. 12 (informe Rosselló Borredà) señala que las acometidas e instalaciones comunitarias de agua, gas y electricidad están en muy mal estado y son anticuadas, de forma que constituyen un riesgo para la salud y la seguridad de los ocupantes del edificio y están fuera de normativa. También se hace referencia a la red de saneamiento (bajantes) sobre la que ya se resolvió al hablar del patio interior. No refiere este documento la necesidad de un tratamiento contra las termitas pero sí reconoce que los insectos han afectado a las vigas de madera. El doc. 9 de la demanda principal (informe de la Generalitat) considera que el estado de las instalaciones es deficiente salvo en el caso de las de electricidad que considera están aparentemente bien. También recoge este informe la afectación por termitas que ha sufrido el edificio. EL



Informe del señor Portet Boixareu recoge la necesidad del tratamiento anti-termitas en todas las vigas de madera del edificio pero no analiza la cuestión de las instalaciones. El informe municipal de 4-5-2005 nada dice sobre las cuestiones que se analizan y el de 9-3-2006 (doc. 13 demanda acumulada) recoge el mal estado de las instalaciones que precisan de mantenimiento y la necesidad del tratamiento anti-termitas. Este tratamiento se impone como medida en la resolución firme de abril del 2006. El señor Carlos Pereira también apoya el tratamiento contra las termitas en los puntos 2.b.1.1 y 2.b.1.2 de la página 22 de su informe pero solamente en las vigas afectadas, no en todo el edificio (dos primeros puntos de la página 30). También apoya este perito la rehabilitación en las instalaciones de gas y agua (puntos 2.b.3.4 y 2.b.3.5 página 25) pero no la eléctrica. El señor Royo Mestres, por su parte, sí considera necesaria la reparación de la instalación eléctrica y de gas, señalando que el cuadro general de acometida eléctrica está anticuado y en mal estado de conservación. Finalmente, también este perito considera necesario el tratamiento contra las termitas en todas las vigas del edificio, hecho éste en el que están conformes en la vista todos los técnicos que declaran. Así, estas actuaciones sí se estiman necesarias.

7º Finalmente, se estima también necesario por imponerlo la autoridad administrativa en resolución firme (de abril del 2006), la desinfección y desratización del edificio.

La última petición de IRSA se refiere a la condena de los inquilinos a tolerar y permitir las obras necesarias lo que resulta procedente ex art. 1.558 CC si bien reconociéndose a los inquilinos el derecho a reclamar la reducción de la renta en el supuesto previsto en la norma (ocupación de parte de sus viviendas durante más de 40 días). No se estima, en cambio, que en este caso la ocupación de las viviendas haya de ser total haciéndolas inhabitables de modo que los inquilinos no tendrán que abandonar las viviendas para las obras. Resta por decir que la estimación aunque parcial sustancial de la pretensión principal de IRSA en la demanda acumulada (obras del informe de su perito e impuestas por la administración) conlleva la innecesariedad de analizar la petición subsidiaria.

SEPTIMO.- De acuerdo con lo establecido en el art. 394.1 de la Lec 2000, desestimándose íntegramente la demanda principal y estimándose de forma sustancial la reconvencción, se imponen las costas derivadas del pleito principal a IRSA, excepto las del señor García Mila por el desistimiento consentido (art. 396.2 Lec) y las de la señora Pallares Pérez dado el archivo del proceso por su fallecimiento. Y en cuanto a las costas de la demanda acumulada, no se hace especial pronunciamiento por cuanto es estimada parcialmente.

FALLO

En virtud de lo expuesto, y VISTOS los preceptos legales citados, los invocados por la parte actora, y los demás de pertinente aplicación al caso de autos, debo DESESTIMAR y DESESTIMO INTEGRAMENTE la demanda presentada por el Procurador don MANUEL SUGRAÑES PEROTES a instancia de INMUEBLES EN RENTA S.A., contra Don LIBERTO HERNÁNDEZ GARCÍA, Doña FRANCISCA PORTELLA PONS, Doña MONTSERRAT BERDENY PERPIÑA, Doña GUILLERMINA PLAZA NOTARIO y DON MARIÀ FONT BARBERA, Don LUIS DOMINGO GARCÍA MILA y Don JOAQUIN CASOLA SOCIATS, y debo ESTIMAR y ESTIMO la demandada reconvenccional formulada por Don LIBERTO HERNÁNDEZ GARCÍA, Doña FRANCISCA PORTELLA PONS, Doña MONTSERRAT BERDENY PERPIÑA, Doña GUILLERMINA PLAZA NOTARIO y DON



MARIÀ FONT BARBERA contra INMUEBLES EN RENTA S.A.

Debo acordar el sobreseimiento y archivo del expediente respecto de la fallecida doña MERCEDES PALLARES PÉREZ..

Y debo ESTIMAR y ESTIMO PARCIALMENTE la demanda acumulada promovida por INMUEBLES EN RENTA S.A., con la misma representación y defensa que en el, pleito principal, contra Don LIBERTO HERNÁNDEZ GARCÍA, Doña FRANCISCA PORTELLA PONS, Doña MONTSERRAT BERDENY PERPIÑA, Doña GUILLERMINA PLAZA NOTARIO y DON MARIÀ FONT BARBERA, Don LUIS DOMINGO GARCÍA MILA y Don JOAQUIN CASOLA SOCIATS, y en consecuencia acuerdo:

1º Condenar a Inmuebles en Renta a efectuar en la finca de autos (c/ Enrique Granados nº 147 de Barcelona) las siguientes obras:

a) Refuerzo del forjado de la planta altillo en los puntos en que lo precise y demolición y reconstrucción de aquella parte tan deteriorada que ya no sea susceptible siquiera de ser reforzada, con transporte de la ruina al vertedero.

b) Refuerzo (sustitución funcional) de las viguetas del forjado de la planta baja (al menos 20 pero, en cualquier caso, más si así lo precisan).

c) Tratamiento anti-termitas en todas las vigas de madera de los forjados de la finca.

d) Refuerzo puntual de una vigueta de madera carcomida en uno de los pisos desocupados de la planta 4ª.

e) Formación de dinteles metálicos en las ventanas de las cocinas mediante perfiles IPN 140. Durante la realización de esta obra se procederá al apuntalamiento de zonas puntuales de los pisos.

f) Reparación de grietas mediante la colocación de grapas de acero inoxidable en la pared del patio.

g) Formación de zuncho perimetral en la cara exterior de la pared del patio, mediante un perfil IPN 240, todo ello en cada planta-piso del inmueble.

2º Declarar que son necesarias también las siguientes obras de reparación y rehabilitación en la finca a realzar por la propietaria-arrendadora:

a) Refuerzo o sustitución funcional en las vigas de la planta 4ª deterioradas por humedad e insectos xilófagos (al menos las 3 señaladas por el Ayuntamiento).

b) Rehabilitación integral del patio de luces que incluirá, además, de lo expuesto en la condena del punto anterior, la limpieza de las jácenas y a su protección con limpieza antioxidante; la reparación de revestimientos de los paramentos del patio (desconchados etc...) incluyendo limpieza, repicado, reconstrucción con mortero de lo caído y pintura de las paredes. Y la reparación de la red de desagües y saneamiento así como la corrección de los agujeros abiertos junto a las ventanas para entrada y salida de suministros, ventilación, extracción de aguas etc....



c) Rehabilitación integral de la fachada posterior (reparación de paramentos, viguetas de las galerías, dinteles dañados, impermeabilización, barandillas etc...) y reparación del estucado esgrafiado de la fachada principal en los puntos dañados, sobre todo en la parte superior evitándose así nuevos desprendimientos.

d) Rehabilitación integral de la cubierta superior del edificio que incluye demolición de los trasteros de madera; reparación del pavimento y de los revestimientos de las paredes incluida la zona de la antigua portería; retirada de la cubierta de uralita de la antigua portería y refuerzo del forjado con perfiles metálicos; impermeabilización de toda la cubierta incluidas las zonas de la portería, la ocupada por los trasteros y la que tiene debajo el badalot. En cuanto al suelo del patio central, reparación del mismo en la medida en que se vea afectado por la reparación del forjado del local de la planta baja que se encuentra inmediatamente debajo.

e) Reparaciones puntuales y acabados en la caja de escalera y vestíbulo (pintura en algunos puntos, reparación de algunos elementos dañados en barandilla o suelo o de alguna grieta o fisura, y reposición del falso techo del badalot).

f) Rehabilitación de las instalaciones comunitarias y acometidas de agua, gas y electricidad así como la desinfección y desratización del edificio.

3º Condenar a los inquilinos a tolerar y permitir las obras necesarias antes señaladas si bien reconociéndose a los inquilinos el derecho a reclamar la reducción de la renta en el supuesto previsto en el art. 1.558 CC (ocupación de parte de sus viviendas durante más de 40 días). No se estima necesario que los inquilinos tengan que abandonar las viviendas en razón de las obras.

En cuanto a las costas, Inmuebles en Renta S.A. pagará las producidas a los demandados representados por el señor Grau Martí (excepto la fallecida señora Pallares Pérez) por la demanda principal y por la reconvenición. Y, en cuanto al resto de las costas, no se hace especial pronunciamiento.

Así por esta mi sentencia - que habrá de notificarse a las partes y de la que se unirá certificación a las actuaciones quedando el original coleccionable en el libro de su clase -, juzgando definitivamente en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo. Hágase saber a las partes que la presente resolución no es firme, pues cabe interponer contra ella mediante presentación de un escrito de preparación en los términos del art. 457.2 Lec 2000, en el plazo de cinco días desde su notificación, recurso de apelación ante la Audiencia Provincial.

EL JUEZ,

PUBLICACIÓN.- La anterior sentencia ha sido leída y publicada por el sr. Juez que la



suscribe, estando celebrando audiencia pública el día de su fecha.